



NORRTÄLJE  
KOMMUN

Beslutet att anta denna plan har vunnit laga kraft 2019-02-18  
Kommunstyrelsekontoret

Detaljplan för fastigheten Östhamra 1:54, med flera  
i Frötuna församling

## PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING  
2017-12-15

Ks 15-1579.214



© Lantmäteriet

**POSTADRESS**  
Box 800, 761 28 Norrtälje  
**ORGANISATIONSNUMMER**  
212000-0217

**BESÖKSADRESS**  
Estunavägen 14

**TELEFON**  
0176-710 00  
**TELEFAX**  
0176-711 04

**E-POST**  
kommunstyrelsen@norrtalje.se  
**WEBB**  
norrtalje.se

**PLUSGIRO**  
3 20 65-5  
**BANKGIRO**  
451-7694



## VAD ÄR EN DETALJPLAN?

Med en detaljplan reglerar kommunen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar därför om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet.

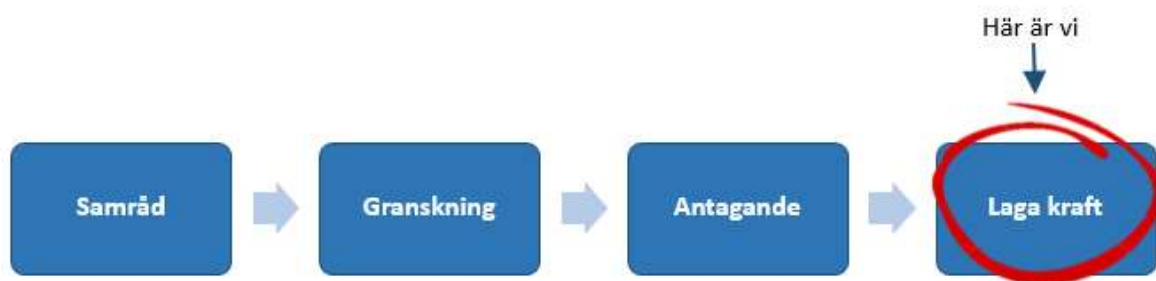
I plan- och bygglagen (PBL) finns bestämmelser om i vilka situationer en detaljplan ska göras. Det är bara kommunen som kan besluta att ta fram och anta en detaljplan. Det är också kommunen som tolkar de detaljplaner som finns.

En detaljplan visas som ett bestämt område på en plankarta. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning, som förklarar planens syfte och innehåll. Ibland ingår även andra handlingar, till exempel en illustrationskarta eller en miljökonsekvensbeskrivning.

Detaljplanen gäller tills den antingen upphävs, ändras eller ersätts av en ny detaljplan.

## PROCESSEN

Denna detaljplan följer ett standardförfarande enligt PBL 2010:900.





## HANDLINGAR

Till planförslaget hör:  
Plankarta med bestämmelser  
Denna beskrivning  
Behovsbedömning

## UTREDNINGAR

### För Östhamra 1:56 och 1:57

- Markteknisk undersökningsrapport, GeoStatik ErikssonWallin AB, 160420
- Inventering och bedömning av naturvärde, Enetjärn Natur AB, 160429
- Trafikbulerutredning, ACAD, 160322, rev. 160602
- PM Dagvatten, ÅF Infrastructure, 160315, rev. 160620, rev. 170601, rev. 170816
- Förprojektering gata, ÅF Infrastructure, 160330, rev. 161017

### För Östhamra 1:54

- Arkeologisk utredning, RAÄ, 1992:13
- Arkeologiska för- och slutundersökningar, RAÄ, 1995:40
- Projekterings\_PM Geoteknik, Tyréns 130118
- MUR, Tyréns 130118
- Buller, ÅF, 130129

## MEDVERKANDE I UPPRÄTTANDET AV DETALJPLANEN

Norrtälje kommun och Volabo Fastigheter AB har överenskommit att tillsammans ta fram detaljplanen över fastigheterna Östhamra 1:54 med flera. Norrtälje kommun upprättar plankarta med planbestämmelser, Volabo fastigheter AB upprättar planbeskrivningen. Handlingarna granskas av Norrtälje kommun.

Planbeskrivningen har framtagits av arkitekt SAR Göran Sollenberg, Uppsala. Medverkat har Lennart Wågström, Magnus Hedmo och Tomas Wågström, Volabo Fastigheter AB.

Planhandlingarna har framtagits av Göran Sollenberg, Göran Sollenberg ARKITEKT AB och av planarkitekt Helena Strandgren, Norrtälje kommun. Illustrationer och skissunderlag, Lennart Wågström, Volabo Fastigheter AB.

Från kommunen har en projektgrupp deltagit i arbetet med Helena Strandgren och Leif Sörensson som projektledare.



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....</b>                           | <b>5</b>  |
| <b>PLANDATA .....</b>                                              | <b>5</b>  |
| LÄGE OCH AREAL .....                                               | 5         |
| MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN .....                                          | 6         |
| <b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>                           | <b>6</b>  |
| ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDEJUPAD ÖVERSIKTSPLAN .....                      | 6         |
| DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN .....                                | 6         |
| <b>BEHOVSBEDÖMNING .....</b>                                       | <b>6</b>  |
| FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB .....                            | 7         |
| STÄLLNINGSTAGANDE .....                                            | 8         |
| <b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....</b>                       | <b>8</b>  |
| NATUR .....                                                        | 8         |
| BEBYGGELSEOMRÅDE .....                                             | 12        |
| FRIYTOR .....                                                      | 15        |
| VATTENOMRÅDEN .....                                                | 15        |
| GATOR OCH TRAFIK .....                                             | 15        |
| HÄLSA OCH SÄKERHET .....                                           | 17        |
| TEKNISK FÖRSÖRJNING .....                                          | 21        |
| <b>ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR .....</b>                 | <b>23</b> |
| <b>KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE .....</b>                  | <b>24</b> |
| MILJÖKONSEKVENSER .....                                            | 24        |
| SOCIALA KONSEKVENSER.....                                          | 25        |
| FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....                                    | 25        |
| AVTALSFRÅGOR .....                                                 | 26        |
| EKONOMISKA KONSEKVENSER .....                                      | 26        |
| KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA..... | 27        |



## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att, inom fastigheterna Östhamra 1:56 och 1:57, bereda möjlighet till och ange förutsättningar för uppförande av bostadslägenheter i flerbostadshus, totalt cirka 50 lägenheter. Syftet är också att ge planstöd för befintlig flerbostadshusanläggning, Brf Bovieran Norrtälje, på fastigheten Östhamra 1:54, samt att reglera användningen av fastigheten Östhamra 1:45, tillfartsväg från Björnvägen samt naturområde mot Björnvägen.

Tillkommande byggnation begränsas till en maximal nockhöjd om 14 meter. Nockhöjden har begränsats till 10.5 meter i anslutning till befintlig bebyggelse på fastigheten Östhamra 1:54. Genomförandet består i en till två etapper. En kommunal lokalgata etableras till den obbyggda marken och därefter påbörjas nybyggnation av bostadsbebyggelse. Lokalgatan och bostadsbebyggelsen bildar var för sig en fastighet.

## PLANDATA

### LÄGE OCH AREAL

Planområdet är beläget inom området Östhamra, Norrtälje kommun, och gränsar i norr mot Björnvägen. I övrigt gränsar området mot bebyggd och obebyggd tomt i väst, äldre åkermark och skogsmark. Området omfattar fastigheterna Östhamra 1:54, 1:56, 1:57 samt del av Östhamra 1:45 och Görle 9:2. Inom planområdet finns flerbostadshusanläggningen Brf Bovieran Norrtälje, samt en infart från Björnvägen till Brf. Bovieran. Sammanlagd areal för allmän plats och kvartersmark är cirka två hektar.



Björnvägen

Brf Bovieran  
Norrtälje

Byggyta enligt  
markanvisningsavtalet

Nyetablering kommunal  
gata

Planområde



## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Östhamra 1:54 ägs av Brf Bovieran Norrtälje.

Fastigheterna Östhamra 1:45, 1:56 och 1:57 samt Görla 9:2 ägs av Norrtälje kommun samt samfällighet Östhamra s:1.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### ÖVERSIKTSPLAN, FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

Antagna dokument Översiktsplan 2040, ÖP2040, och Utvecklingsplan för Norrtälje stad, UP, (antagen av Kommunfullmäktige 2004-03-29).

I UP beskrivs att Björnö ska bebyggas och utvecklas som komplement till staden. Samma inriktning finns i ÖP 2040 och planen bedöms överensstämma med Utvecklingsplan för Norrtälje Stad och intentioner i ÖP 2040.

## DETALJPLANER OCH FÖRORDNANDEN

### GÄLLANDE DETALJPLANER

För området finns ingen gällande detaljplan.

### STRANDSKYDD

Aktuellt planområde är inte berört av strandskydd.

### KOMMUNALA BESLUT

Ett markanvisningsavtal tecknades mellan Norrtälje kommun och Volabo Fastigheter AB i oktober 2015 och godkändes av kommunstyrelsen 2015-11-30. Tilläggsavtal har tecknats mellan parterna 2016-05-30, 2016-11-21 och 2017-02-08.

## BEHOVSBEDÖMNING

En bedömning av risken för betydande miljöpåverkan ska utföras för alla detaljplaner. Bedömningen ska utgå från MKB- förordningens kriterier och beakta dels planens eller programmets karaktäristiska egenskaper, så som t.ex. flexibiliteten i planen, (en väldigt detaljstyrd plan anses ha större tyngd i behovsbedömningen i denna aspekt) och dels typ av påverkan och det område som kan antas bli påverkat.



För detaljplaner som anses medföra betydande miljöpåverkan ska miljöbedömning utföras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska utarbetas och redovisas tillsammans med planförslaget. Om detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan behandlas miljöfrågorna i det ordinarie planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Miljöfrågor behandlas i det ordinarie planarbetet och redovisas i denna planbeskrivning.

Miljökvalitetsnormerna är lagbundna normer enligt miljöbalkens femte kapitel. En miljökvalitetsnorm anger ett kvalitetskrav som ofta används som ett mått på högsta tillåtna halt av ett förorenade ämne eller högsta tillåtna nivå av en störning och finns för närvarande för olika föroreningar i utomhusluften, olika parametrar i vattenförekomster, omgivningsbuller och miljöpåverkande ämnen i fiskevatten.

Bedömningen är att ett genomförande av planen inte medför att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids.

Ett genomförande av planen beräknas inte innebära att gällande riktvärden för buller överskrids, se vidare avsnitt *Buller*.

## FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Planförslagets förenlighet med: Hushållning med mark och vatten. Miljökvalitetsnormer.

Planen strider inte mot MB (Miljöbalkens) allmänna mål, hänsynsregler eller dess grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten. Planförslaget bedöms därför förenligt med 3, 4 och 5 kap MB avseende:

### *Hushållning mark och vatten*

Exploateringen innebär ett ianspråktagande av naturmark. Enligt en naturvärdesinventering som gjorts (se kapitel Naturvärden) är planområdet inte av något betydande naturvärde. Planförslaget är i linje med beslutade styrdokument för utvecklingen av Norrtälje. Se kapitel Tidigare ställningstaganden.

### *Miljökvalitetsnormer*

Exploateringen kommer att innebära en ökning av dagvatten. Slutlig recipient för det avrinnande dagvattnet är Limmaren som i dagsläget är otillfredsställande ekologisk status på grund av övergödning. Enligt den



dagvattenutredning som gjorts för planförslaget bedöms exploateringen med tillhörande dagvattenrening kunna ske utan att någon kvalitetsfaktor försämras.

Planförslaget bedöms vara förenligt med 3,4 och 5 kap MB.

## **STÄLLNINGSTAGANDE**

Enligt den behovsbedömning som utfördes 2016-08-24 anses inte detaljplanen medföra någon betydande miljöpåverkan. Kommunstyrelsekontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 4 kap. 34 § eller miljöbalken 6 kap. 11 § att en miljöbedömning behöver göras. De miljöfrågor som är att ta hänsyn till kommer att redovisas i planbeskrivningen. Det bedöms heller inte strida mot andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. (Länsstyrelsens dnr: 402-12694-2017, 20170424).

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **NATUR**

#### **MARK OCH VEGETATION**

Planområdet är svagt sluttande mot sydsydväst och är glest bevuxet med yngre lövträdsvegetation, till största delen björk. I områdets södra gräns finns en äldre stenmur, vilken inte kommer att beröras av byggnadsföretaget. Ett avsett vägområde på Östhamra 1:45 söder om 1:54 är svagt sluttande mot odlingsmarken i söder och glest bevuxet av yngre lövträdsvegetation. I planområdet finns redan befintlig bebyggelse uppförd på Östhamra 1:54 i form av ett flerbostadshus i Brf Bovieran Norrtälje.



*Vy norrut längs tomtgräns mellan Östhamra 1:54 (Bovieran) och Östhamra 1:56.*

## NATURVÄRDEN

En naturvärdesinventering är utförd 2016-04-13 (se bild). Vid en naturvärdesinventering bedöms miljöer med motsvarande eller högre naturvärden jämfört med det inventerade området.

Största delen av inventeringsområdet utgörs av yngre skog och igenväxningsmark som inte hyser några naturvårdsarter eller högre biotopvärde. Dessa naturmiljöer är vanliga även i omgivningarna och bedöms därför ha ett lågt naturvärde. Fyra mindre områden bedömdes ha ett visst naturvärde och avgränsades som naturvärdesobjekt. Visst naturvärde innebär att varje enskilt område i denna klass inte behöver vara av betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald men att det är av betydelse att den totala arealen av dessa miljöer inte minskar. För att gynna den biologiska mångfalden kan äldre träd, död ved samt bärande och blommande träd/buskar lämnas kvar intill bebyggelsen.

I inventeringsområdet, men utanför detaljplaneområdet, finns två objekt som omfattas av generellt biotopskydd – ett odlingsröse och en sammanfallen mur. Om något av objekten riskerar att skadas till följd av detaljplanen krävs dispens från länsstyrelsen. Dispens får medges om det finns särskilda skäl. Båda objekten ligger dock på gränsen av inventeringsområdet och det bör vara möjligt att planera exploateringen utan att skada dessa.

Det bedöms finnas ett eller flera permanenta revir av mindre hackspett i omgivningarna. Arten bedöms dock inte häcka inom inventeringsområdet. De objekt med lämplig födosökmiljö för arten är så små att det endast marginellt påverkar artens revir som är relativt stort.



Av arter som omfattas av Artskyddsförordningens förekommer blåsippa i inventeringsområdet. Blåsippa är en mycket vanlig art i regionen och exploateringen bedöms inte påverka blåsippans population i Norrtälje kommun. Eftersom det inte är frågan om en större växtplats görs bedömningen att dispens från Artskyddsförordningen inte behövs i detta fall.

Större delen av planområdet kommer efter exploateringen vara bebyggd. Inga betydande värden anses gå förlorade vid exploateringen och sammanlagt bedöms miljöer med motsvarande och högre naturvärde jämfört med inventeringsområdet även finnas i närområdet.



*Naturvärdesinventering (2016-04-13)*



## GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En geoteknisk undersökning har utförts, 2016-04-20. Sondering har gjorts i två linjer parallella med Björnövägen. Jorden i området utgörs under ett vegetationstäckte, till största delen av friktionsjord. Marken överlagras av ett tunt friktionsjordslager torrskorpelera med lagertjocklek cirka 1 meter varunder friktionsjord återfinns. Sonderingarna har samtliga stoppat i fast friktionsjord och/eller block/berg. Djup till stopp varierar mellan 1 till 2,5 meter. Resultatet överensstämmer med undersökning för intilliggande "Bovieran" utförd 2013-01-18.

Utredningen sammanfattar att områdets grundförhållanden är sådana att byggnader kan grundläggas utan några extraordinära åtgärder. Denna uppfattning bekräftas också av den geotekniska undersökning som gjordes i samband med bygglovsprövningen av Brf Bovieran på Östhamra 1:54 (MUR, 2013-01-18).

## FÖRORENAD MARK

Enligt Häradsekonomska kartan från 1901-06 har det aktuella området varit odlad mark och skogsmark och enligt ekonomiska kartan bestod fastigheterna år 1952 helt av odlad mark. Då det är jungfrulig mark och inga misstankar om annat råder krävs ingen vidare undersökning kring markföroreningar.

## FORNLÄMNINGAR

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Däremot finns fornlämningar i form av ett gravfält, RAÄ-nr Frötuna 47:1 och en boplatz, RAÄ-nr Frötuna 112:1, söder om planområdet. Fornlämningar är skyddade enligt andra kapitlet i Kulturmiljölagen och får inte ändras, täckas över eller skadas på annat sätt utan tillstånd från Länsstyrelsen. En arkeologisk utredning har utförts 1992. Länsstyrelsen har meddelat att ytterligare arkeologisk utredning inte krävs, under förutsättning att arbetsområdet för byggnationen inte sträcker sig söder om planområdet. De som utför arbetet ska informeras om detta.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska dessa avbrytas, i enlighet med 2 kap 10§ Kulturminneslagen och länsstyrelsen ska underrättas.



## BEBYGGELSEOMRÅDE

### BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Inom planområdet finns Brf Bovieran Norrtälje, Östhamra 1:54, ett trevåningars bostadshus som rymmer 48 lägenheter med en stor atriumgård. Fastigheten uppfördes 2013. Bostadshuset bekräftas i och med planläggningen.

Väster om planområdet finns en friliggande villa.

I norr gränsar planområdet mot Björnövägen. I öster och söder gränsar området mot naturmark och odlingsmark.

Området ligger inom Björnös nybyggnadsområde. En förskola kommer sannolikt att etableras i området och i Norrtälje skolområde finns 8 skolor årskurs F-9, med ett utbud av utförare och pedagogik. Norrtälje kommun erbjuder ett gymnasium med ett brett utbud av nationella program. Kommersiell service i form av livsmedelsaffärer och andra butiker finns på 1,7 km avstånd, vid infarten till Norrtälje, Norrtäljeporten samt handelsplatsen Flygfältet. Vid Norrtälje centrum, på ett avstånd av 2,2 km, finns också ett brett serviceutbud.

Området har tillgång till kollektivtrafik. Busshållplats finns vid tomtgränsen för SL buss 630, 631 och 632 som går till Södra infarten eller Norrtälje busstation där turtäta "Blå bussar" tar pendlare till och från Stockholm och Uppsala.



*Planens bebyggelse inom planområdet.*



Konceptet Bovieran i Norrtälje består av en U-formad trevåningsbyggnad med en stor inre atriumgård med utrymme för gemenskap i en medelhavsluk miljö av tropiska träd och växter. Luft och ljusmiljön är mycket god med glastak med öppningsbara luckor. Byggnaden innefattar 48 lägenheter, fördelade på 2:or, 3:or och 4:or med en gemensamhetslokal i bottenplan.



*Brf Bovieran Norrtäljes atriumgård.*

Byggnaden är uppförd med hänseende till hållbarhet och miljömedvetenhet. Den är ansluten till det kommunala fjärrvärmenätet, kommunala fibernätet och med en sophantering med flertalet fraktioner.

#### KULTURMILJÖ

Planområdet utgör ingen värdefull kulturmiljö. Det finns dock fornlämningar i form av en boplatz och ett stort gravfält söder om planområdet. Boplatsen har avgränsats genom en arkeologisk förundersökning. Länsstyrelsen bedömer att inga ytterligare arkeologiska åtgärder krävs, under förutsättning att arbetsområdet för byggnationen inte sträcker sig söder om planområdet. De som utför arbetet ska informeras om detta.



## PLANFÖRSLAGET

Den föreslagna bebyggelsen i östra delen har en maximalnockhöjd på 14 meter, i den västra delen närmast Brf Bovieran är nockhöjden begränsad till 10,5 meter. Förslaget nedan visar ett exempel på möjlig exploatering.



Förslag. Illustrationsplan för utförande i tvåvåningars flerbostadshus.

Byggnadernas placering stärker gaturummet mot Björnövägen och stärker stadskaraktären. Skärmningen av trafikbuller från Björnövägen och E18 ger en miljömässigt godtagbar bullersituation. Strukturen skapar en tyst, luftig och ljus inre gårdsmiljö med plantering av träd, buskar och en gemensam yta för lek och rekreation centralt i området.

Totalt förväntas cirka 50 lägenheter kunna inrymmas. Lägenhetsstorleken kommer att bestå av 2:or, 3:or och 4:or där tonvikten kommer att bli mot de större lägenheterna. Byggnaderna kommer att uppföras med sadel- eller pulpettak och fasader i material- och färgval vilket överensstämmer med området i karaktär och struktur.

Byggnadernas utformning ska säkerhetsställa god tillgång till entréer, trappanslutningar, cykel-, gångvägar och friytor. Kraven på tillgänglighet för funktionshindrade och äldre ska enligt gällande lagstiftning uppfyllas både i bostäderna, lokaler och utemiljöer.

Markytan i väster, närmast Brf Bovieran har bestämmelsen *Marken får endast försees med komplementbyggnad* samt längs fastighetsgränsen mot Östhamra 1:54 (Brf Bovieran) har ett 7,5 meter brett område bestämmelsen



*Marken får inte förses med byggnad, detta för att säkerställa en god boendemiljö för befintlig bebyggelse och den planerade nybyggnationen.*

## **FRIYTOR**

### **LEK OCH REKREATION**

Vid Brf Bovieran Norrtälje finns enskilda uteplatser. I atriumgården finns goda möjligheter till rekreation och gemenskap i ljus och luftig medelhavsmiljö.

I övrigt finns inga anläggningar idag inom planområdet för lek och rekreation. I områdets närhet finns god möjlighet till natur- och friluftsliv. Skog och öppna ängar finns närläget i Björnö och 300 meter åt nordost ligger Norrtälje skidbacke. Havsbad finns beläget i Norrtäljeviken på 2,5 km gång- och cykelavstånd.

För samtliga lägenheter planeras skyddade uteplatser för utevistelse och cykelplatser i anslutning till entréer.

På gårdsytan ordnas en skyddad större uteplats med träd- och buskplantering för gemenskap, lek och spel. Lekområde ordnas också inom planområdet.

## **VATTENOMRÅDEN**

Inget vattenområde finns beläget inom planområdet.

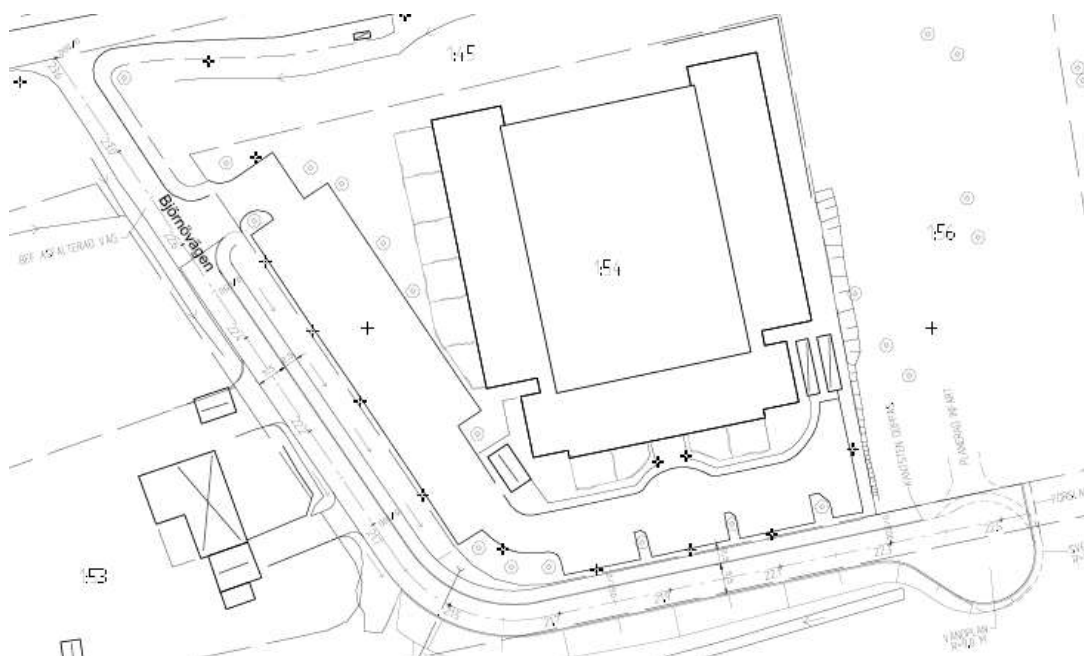
## **GATOR OCH TRAFIK**

### **GATUSTRUKTUR**

Direkt norr om planområdet ligger Björnövägen, en större kommunal gata, hastighetsbegränsad till 50 km/h. Inom planområdet finns idag en mindre kommunal gata för infart till fastigheterna väster om planområdet och till Brf Bovieran Norrtäljes kvartersmark.

Gaturummet byggs om och ut och området kommer efter planens genomförande få en starkare betoning av gaturummet med bostadshus i gräns till allmän plats.

Inom planområdet planeras en lokalgata med gångbana från Björnövägen till fastigheten för nyetableringen (se bild nedan).



*Illustration ny lokalgata med vändplan från Björnövägen till fastighet för nyetablering.*

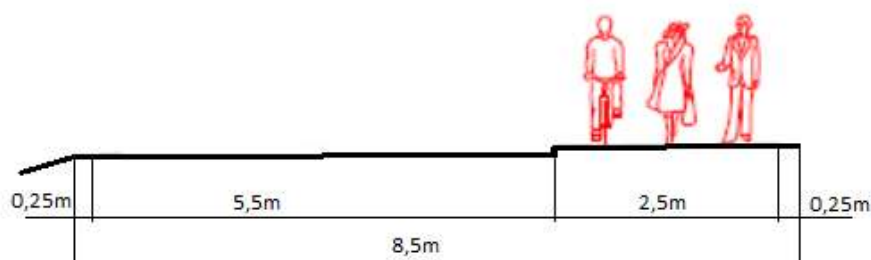
## GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

Gång- och cykelbanor finns etablerade längs Björnövägen och Carl Bondes väg in mot Norrtälje stadskärna.

## TRAFIK

Inom planområdet finns en lokalgata samt den del av Björnövägen som berör detaljplanen. Busshållplats finns utefter Björnövägen, belägen norr om Brf Bovieran.

Den nya lokalgatan blir 5,5 meter bred och tillåter trafik i båda riktningarna med en avgränsande kantsten till den 2,5 meter breda trottoaren på en sida. I slutet av gatan i öster ordnas en vändplan.



*Typprofil av lokalgatan*



## PARKERING

All parkering sker på fastigheternas egen tomtmark.

Målgruppen för de boende i husen är relativt unga och små familjehushåll med eller utan barn. Lägenheterna är medelstora, med tonvikt på 3:or och 4:or. Kollektivtrafiken är under morgon och eftermiddagstrafiken god och under dagen avtar turtätheten.

Bilparkering kommer att ordnas på kvartersmark i enlighet med ”Parkeringsstrategi för Norrtälje stad” med en P-norm av cirka 1,2 parkeringsplatser per lägenhet inklusive besöksparkering. I största möjliga mån sker parkering vid entrén till lägenhet. I de fall detta inte är möjligt ordnas parkeringar tillsammans med handikappanpassade platser inom kvartersmark.

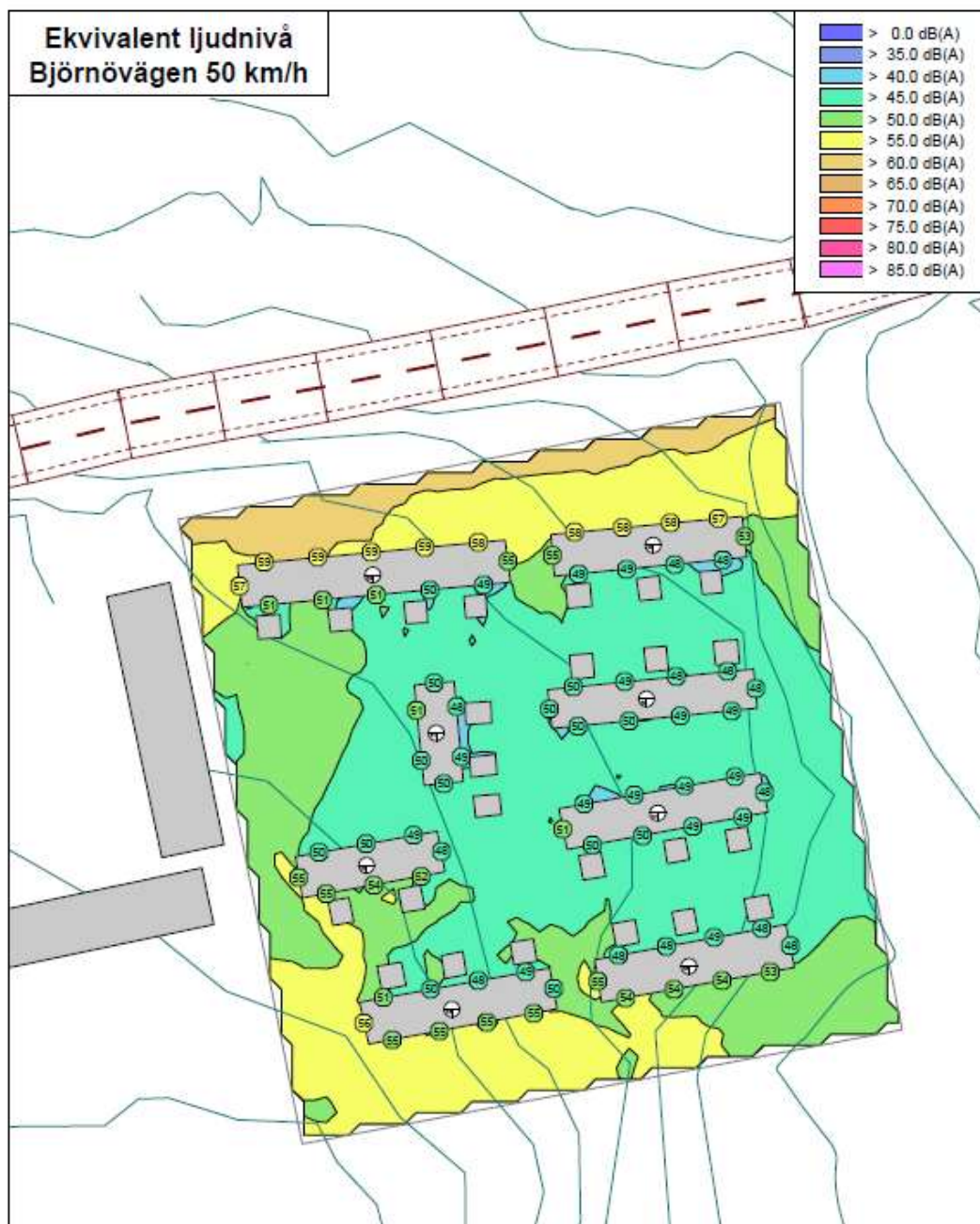
Cykelparkering kommer att ordnas i första hand vid entréer till lägenheter och inom kvartersmark. Parkeringsnormen följer den kommunala parkeringsstrategin. Beräkningen av totala antalet cykelparkeringar baserar sig på, 1,5 cykel/2-rums-, 2,0 cykel/3-rums- och 2,5 cykel/4-rumslägenhet.

## HÄLSA OCH SÄKERHET

### TRAFIKBULLER

Området utsätts för vägtrafikbuller, dels från Björnövägen dels från E18 i söder. I samband med bygglovgivning av Brf Bovieran, gjordes och godkändes en trafikbullerutredning (ÅF, 2013-01-29). Mindre bulleråtgärder i form av bullerisolerande glas installerades på utsatta delar i fastighetens nordöstra hörn. Bullerutredningen för det presenterade förslaget visar att det finns goda förutsättningar att anlägga bostadsbebyggelse på den obebyggda delen av planområdet.

Placeringen av byggnaderna är vitalt ur ett bullerperspektiv. Huskroppar utmed södra och norra fastighetsgränsen ger en fördelaktig bullerdämpning av de inre gårdsmiljöerna. I utredningen redovisades bullervärden för förväntade trafikmängder för år 2030 med en hastighetsbegränsning på Björnövägen av 50 km/h respektive 70 km/h och E18 ombyggd till en 2+1 väg med hastighetsbegränsning av 100 km/h. Vid de mest utsatta fasaddelarna utmed Björnövägen förväntas det ekvivalenta bullervärdena överstiga 55dbA och de maximala bullervärdena överstiga 70dbA i båda fallen. Längs den mest västliga fasaddelen mot E18 kommer den ekvivalenta ljudnivån att överstiga 55dbA och den maximala ljudnivån att vara 70dbA.



Ekvivalent buller nivå på mest utsatta yta på fasad samt 1,5 meter över mark. Bullerkarta gällande för 50km/h på Björnövägen och 100km/h på E18.



Maximalt buller på mest utsatta del av fasad samt 1,5 meter över mark. Bullerkarta gällande för 50km/h. på Björnövägen och 100km/h. på E18.

Med föreslagen placering av byggnaderna och med tillämpning av ”Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader” 4§ kommer:

- minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden

- och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Bullersituationen och lagkrav kan eventuellt medföra att bullerskydd behöver utformas så att:

- Trafikbullernivån inomhus i bostadsrum inte överstiger 30dbA ekvivalent och 45dbA maximal ljudnivå (Ljudklass C).

Bullersituationen medför att bullerskydd enligt lagkrav kommer att behöva utformas för eventuellt någon enskild eller gemensam uteplats så att:

- 50 dBA ekvivalent samt 70 dBA maximal trafikbullernivå (frifältsvärde) vid en uteplats om en sådan ska anordnas.

#### MARKFÖRORENINGAR

Området består av jungfrulig mark och det finns ingen indikation på att marken skulle påverkats av föroreningar.

#### FARLIGT GODS

Enligt Länsstyrelsen i Stockholms län ska riskhanteringsprocessen beaktas vid framtagning av detaljplaner inom 150 meter till transportleder med farligt gods (länsstyrelsen 2006).

Det föreligger ingen risk med hänseende till transport av farligt gods på E18, 250 meter söder om planområdet.

#### MARKSTABILITET

De geotekniska och marktekniska utredningarna för fastigheterna Östhamra 1:56 och 1:57 visar att ingen skred- eller rasrisk föreligger i planområdet. Motsvarande resultat erhöles vid marktekniska undersökningarna vid byggande av Brf Bovieran Norrtälje.

#### BRANDSÄKERHET

Brandpost finns inom planområdet.



## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### VATTEN OCH AVLOPP

Vatten- och avloppsledningar i området är förlagda på naturområdet i ledningsstråk närmast Björnövägen.

Brf Bovieran Norrtälje, Östhamra 1:54, ligger inom kommunalt verksamhetsområde och spillvattnet pumpas till det kommunala nätet. Avlopp sker till egen avloppsbrunn och pumpas till det kommunala nätet då fastigheten ligger lägre än kommunens anslutningspunkt för avlopp.

För fastigheterna Östhamra 1:56 och 1:57 kommer vatten att anslutas till kommunens vattenledningar vid anslutningspunkter för vatten och spillvatten vid tomtgräns i norr mot Björnövägen. Delar av området kommer att kunna direktanslutas till kommunens avloppsnät. Den sydvästra delen av fastigheten kommer sannolikt ligga för lågt i förhållande till kommunala anslutningspunkten och kommer därför att anslutas via egen avloppsbrunn och pumpas till det kommunala nätet.

### DAGVATTEN

Kommunal dagvattenanläggning finns inte inom planområdet.

Dagvattnet inom fastigheten Östhamra 1:54, Brf Bovieran Norrtälje leds via dagvattenledningar till fastighetens sydvästra hörn med utlopp till kommunens dike söder om Östhamra 1:45.

Dagvattenhantering för Östhamra 1:56, 1:57 och del av 1:45, området för nybyggnation, är redovisad i PM dagvatten, utförd av ÅF, 2016-03-15, rev 2016-06-02 samt 2017-08-16.

Inom planområdet är den föreslagna åtgärden att fördröja dagvattnet och även få en viss fastläggning av partiklar via anläggning av underjordiska magasin med makadam. Magasinen kommer att fördröja det tillkommande flödet efter exploateringen men kommer även kunna bidra till en reduktion av samtliga parametrar som är av betydelse för Limmarens ekologiska status.

Dagvattnet kommer i största möjliga utsträckning kunna omhändertas inom exploateringsområdet. Dagvatten infiltreras i marken och utöver detta genom fördröjningsmagasin som ska finnas på angiven fastighet i enlighet med planbestämmelserna. Fördröjningsmagasinet ska ha en volym på totalt minst 35 kubikmeter.



Dagvattnet från fastigheten kommer sedan att avledas till ett befintligt öppet dike i den sydvästra delen av tomten. I diket rinner dagvattnet i västlig riktning i cirka 100 meter och sedan söderut mot Limmaren via viadukt under E18. Den totala sträckan blir ca 650 meter. Diket ger dagvattnet ytterligare uppehålls- och rinntid vilket medför att ytterligare fastläggning och sedimentering av partiklar kan ske.

Enligt Vattenmyndighetens klassning 2009 har Limmaren otillfredsställande ekologisk status och god kemisk status (källa: Vatteninformationssystem Sverige). Den biologiska kvalitetsfaktorn växtplankton var utslagsgivande för bedömningen av ekologisk status men även de fysikalisk-kemiska faktorerna näringsämnen och siktdjup har tagits med i denna bedömning. Gemensamt för kvalitetsfaktorerna är att de bland annat påverkas av mängden näringsämnen. För sjöar och vattendrag är fosfor den största orsaken till övergödning. Detta beror på att fosfor, i de flesta fall, är den begränsande faktorn för växtplankton och påväxtalger.

Enligt SMHI:s modelldata är totalt netto för avrinningsområdet Limmaren cirka 28 kg fosfor per år (SMHI, 2017). Utifrån de beräknade föroreningsbelastningarna skulle tillskottet bli cirka 0,14 kg/år vilket enbart utgör 0,5 %. Denna siffra kommer att reduceras ytterligare då dagvattnet efter rening transporteras i ett dike cirka 650 meter innan utsläpp sker i Limmaren. Denna transportsträcka medför ytterligare fastläggning och sedimentering av partiklar. Bedömningen görs att trots en viss ökning av fosfor från idag utgör bidraget från aktuellt område en marginell del av det totala bidraget till vattenförekomsten. Kvalitetsfaktorerna växtplankton, näringsämnen och fisk kommer inte att påverkas negativt till följd av den ökade fosfortillförseln.

Sammantaget kommer exploateringen med tillhörande dagvattenrening kunna ske utan att någon kvalitetsfaktor försämras (Dagvattenutredning 2017-08-16).

#### EL OCH UPPVÄRMNING

El- liksom fjärrvärmeledningar finns framdragna inom naturmarken närmast Björnövägen. Brf Bovieran, Östhamra 1:54 är ansluten till dessa likaså ansluts den nyetablerade bebyggelsen.

#### TELEFONI OCH BREDBAND

TeliaSonera Skanova Access AB har markförelagda fiberledningar inom naturområdet mot Björnövägen. Anslutningspunkter finns vid norra fastighetsgränsen mellan Östhamra 1:56 och 1:57. Norrtälje Energi AB är nätägare av fibernätet.



Brf Bovieran, Östhamra 1:54, är ansluten till detta likaså ansluts den nyetablerade bebyggelsen.

#### AVFALL

Brf Bovieran Norrtälje har ett centralt placerat soprum på kvartersmark inom sitt parkeringsområde. Sophantering består i miljömässig sortering i flertalet fraktioner.

Sophämtning sker för den nyetablerade bebyggelsen vid sophus inom området och placerade så att renhållningsfordon lätt kan tillgå plats och utrymmen för sop- och återvinningsstation. Utformningen och placeringen av sopstationen ska följa kommunens regler och rekommendationer för tillgänglighet och miljö.

## ADMINISTRATIVA/ORGANISATORISKA FRÅGOR

### TIDPLAN FÖR DETALJPLANEN

|            |           |
|------------|-----------|
| Samråd     | 2 kv 2017 |
| Granskning | 3 kv 2017 |
| Antagande  | 1 kv 2018 |

### GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

### HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

### ANSVARSFÖRDELNING

Ansvarsfördelning mellan de parter som förutsätts genomföra planen, t ex olika exploateringsförberedande arbeten.

Exploatören ansvarar för:

- Genomförandet av planen på kvartersmark, inklusive eventuella erforderliga bullerskyddsåtgärder.
- Att uppfylla överenskomna tidsfrister.
- Upprättande av detaljplanen för hela planområdet.



- Framtagande av erforderliga utredningar – geologi, buller, ekologi, och dagvatten.

Kommunen ansvarar för:

- Granskning av planhandlingar och utredningar.
- Samordningen av de olika avdelningarna i kommunen.
- Upprättande av detaljplanekarta
- Projektering och byggande av ny lokalgata.
- Ev. ytterligare utredningar av Östhamra 1:54.
- Ev. flytt av ledningar, geologisk utgrävning och sanering av markföroreningar inom avtalsområdet.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### MILJÖKONSEKVENSER

#### KULTURMILJÖ OCH STADSBYLD

Byggrätten förändrar landskapsbilden då den tar i anspråk obebyggd markyta.

#### GRÖNSTRUKTUR OCH NATURMILJÖ

Området omvandlas från naturmark till ett bostadsområde. Enligt den naturvärdesinventering som gjorts för området bedöms naturvärdet inom planområdet inte vara av den art som bedöms som högt vad gäller betydelsen för biologisk mångfald. De finns inte heller några naturvårdsarter som bedöms vara av betydelse inom planområdet.

Enligt dagvattenutredningen som tagits fram för planförslaget kommer exploateringen med tillhörande dagvattenrening kunna ske utan att någon kvalitetsfaktor av betydelse för Limmarens ekologiska status att försämrats.

För befintlig dikesdragning enligt grundkartan på den östra delen av Östhamra 1:57 i nord-sydlig riktning kommer en dispensansökan inlämnas till Länsstyrelsen för igenfyllnad. Vattenflödet från diket upptas i dagvattenlösningen.



## TRAFIK OCH BULLER

Området är utsatt för vägtrafikbuller från intilliggande Björnövägen och från E18. Planförslaget visar på nivåer för ekvivalent och maximalljudnivå för att åtgärder i vissa fall behöver tas för att uppnå en god boendemiljö.

## SOCIALA KONSEKVENSER

Ett ökat antal boende i området kan leda till ökat tryck på infrastruktur med större turtäthet på busstrafik, skolor, vård och omsorg i närområdet. Behovet av förskolor i närområdet ökar med exploateringen och i synnerhet med utbyggnaden av bostadsområdet på Björnö. Närmaste förskola finns på cirka 1,3 km avstånd på Drottning Kristinas väg.

Upplevelsen av trygghet kan öka då fler människor befinner sig i området under en större del av dygnet.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

För att genomföra detaljplanen krävs vissa åtgärder som berör fastigheter och rättigheter. Förändringarna framgår av tabellen nedan.

Fastighetsregleringarna genomförs i första hand med överenskommelse om fastighetsreglering mellan fastighetsägarna som grund. Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäteriet i Stockholms län. Kommunen ansöker om och bekostar nödvändiga lantmäteriförrättningar.

| Fastighet     | Fastighetsrättsliga konsekvenser                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Görla 9:2     | Avstår den del av fastighetens mark som i detaljplanen utgör gata till Östhamra 1:45.                                                                                                                                                                                           |
| Östhamra 1:45 | Avstår den del av fastighetens mark som i detaljplanen utgör kvartersmark till Östhamra 1:56.<br>Erhåller den del av Görla 9:2 samt Östhamra s:1 som i detaljplanen utgör gata.<br>Rättigheterna som belastar fastigheten, 01-FRU-467.2 (väg) och 01-FRU-467.3 (park), upphävs. |
| Östhamra 1:52 | Rättigheterna till förmån för fastigheten, 01-FRU-467.2 (väg) och 01-FRU-467.3 (park), upphävs.                                                                                                                                                                                 |
| Östhamra 1:53 | Rättigheterna till förmån för fastigheten, 01-FRU-467.2 (väg) och 01-FRU-467.3 (park), upphävs.                                                                                                                                                                                 |



|                     |                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Östhamra 1:54       | Rättigheterna till förmån för fastigheten, 01-FRU-467.2 (väg) och 01-FRU-467.3 (park), upphävs.                                                                                                                         |
| Östhamra 1:56       | Erhåller den del av Östhamra 1:45 som i detaljplanen utgör kvartersmark.<br>Erhåller hela Östhamra 1:57s markområde.<br>Rättigheterna till förmån för fastigheten, 01-FRU-467.2 (väg) och 01-FRU-467.3 (park), upphävs. |
| Östhamra 1:57       | Avstår all mark till Östhamra 1:56. Fastigheten avregistreras.                                                                                                                                                          |
| <b>Samfällighet</b> |                                                                                                                                                                                                                         |
| Östhamra s:1        | Avstår den del av fastighetens mark som i detaljplanen utgör gata till Östhamra 1:45.                                                                                                                                   |

## AVTALSFRÅGOR

Ett markanvisningsavtal har tecknats mellan Norrtälje kommun och Volabo Fastigheter AB för fastigheterna Östhamra 1:45 och 1:56-57 och godkänts av kommunstyrelsen 2015-11-30.

Ett tillägg till markanvisningsavtalet har tecknats 2016-05-27, 2016-11-15 och 2017-02-08 mellan Norrtälje kommun och Volabo Fastigheter AB som reglerar detaljplanens hantering, arbetsfördelning och kostnadsansvar.

Ett marköverlåtelseavtal mellan Norrtälje kommun och Volabo Fastigheter AB, namnändrat till Volabo projekt Östhamra AB, kommer att tecknas för överlåtelse av fastigheterna. Avtalet reglerar ansvarsfördelningen för genomförandet.

Inget exploateringsavtal måste tecknas eftersom kommunen äger all mark inom planområdet.

## EKONOMISKA KONSEKVENSER

### EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR KOMMUNEN

För planens genomförande uppstår kostnader för kommunen. I enligt med tecknat markanvisningsavtal, med dess tilläggsavtal, står kommunen bl.a. för anläggande av allmän platsmark/gatukostnader, kostnader för sanering av markföroreningar, kostnader för arkeologiska utgrävningar, kostnader för flytt av befintliga ledningar, granskningskostnader för detaljplanen samt



kostnader för digitalisering av plankartan. Kommunen får även framtida kostnader för driften av gatan.

Vid försäljning av Östhamra 1:56, 1:57 och del av 1:45 får kommunen en intäkt.

#### EKONOMISKA KONSEKVENSER FÖR ÖVRIGA

Exploatören skall enligt tecknat markanvisningsavtal med dess tilläggsavtal bekosta olika exploateringsåtgärder, bygglovsavgift och avgifter för grundkarta och nybyggnadskarta, anslutningskostnader av olika slag, plankostnader utöver kommunens granskningskostnader, kostnader för utredning av dagvatten, buller, geoteknisk och ekologisk markundersökning.

#### KONSEKVENSER FÖR RESPEKTIVE FASTIGHETSÄGARE OCH ANDRA BERÖRDA

Fastigheterna Görla 9:2, Östhamra 1:45, 1:52 och 1:56-57 ägs idag av kommunen.

Ägarna till fastigheten Östhamra 1:53 och 1:54 berörs genom att servituten avseende väg och park upphävs. Fastigheterna får istället direkt utfart till kommunal gata och den återstående delen av parkområdet kommer framöver att skötas av kommunen. Den del av Östhamra s:1 som utgör gata (Björnövägen) enligt detaljplaneförslaget kommer att lösas in av kommunen.

#### KOMMUNSTYRELSEKONTORET

Helena Strandgren  
Planarkitekt

Leif Sörensson  
Exploateringsingenjör